SALMHOFER
ARCHITEKTEN
ZT GmbH
A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

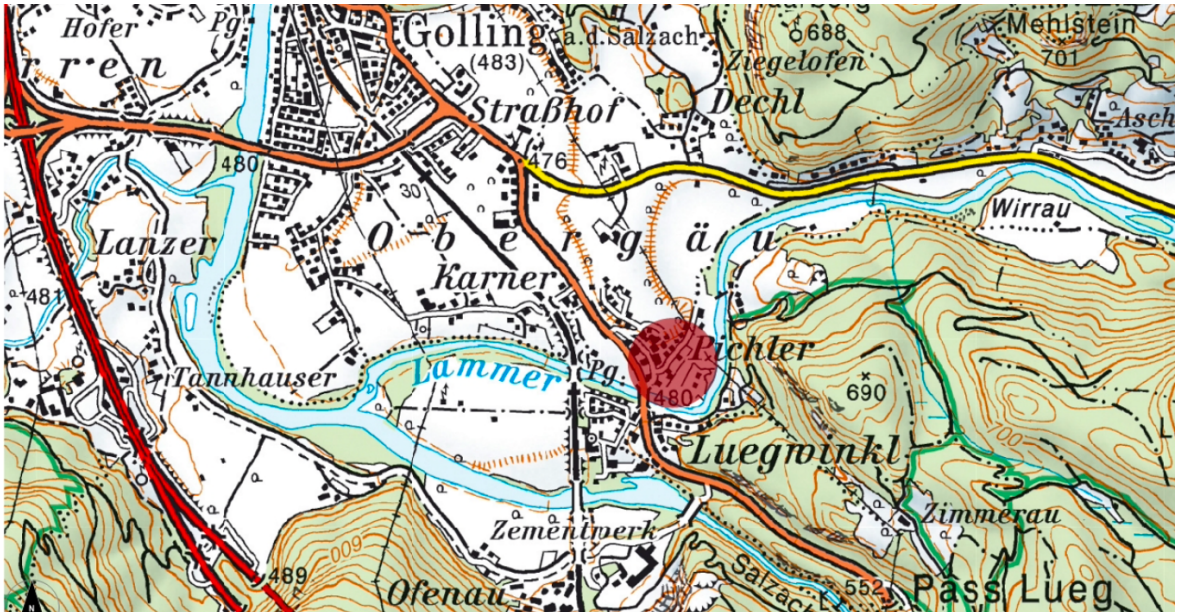
MARKTGEMEINDE GOLLING

# DUSCHEN OST

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

KG. 56216 OBERGÄU




**1. Verbindlicher Verordnungstext: Wortlaut zum Bebauungsplan**
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F
**2. Erläuterungsbericht**
2.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
2.2 Grundlagenerhebung gem. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.
2.3 Problemanalyse
2.4 Abwägung gem. § 2 und § 3 ROG 2009 i.d.g.F.
2.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
2.6 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
2.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.

# 1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

## VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich in der Pichlersiedlung, ca. 1,8 km Luftlinie vom Marktkern der Gemeinde Golling entfernt. Es umfasst die GP 323/11, 323/5, 323/6, 323/7, 323/8, 323/9, 323/10, 323/12 sowie auch Teilflächen der GP 326/1, 323/2, 323/4 u.a. der Katastralgemeinde 56216 Obergäu und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.
Im Westen und Südwesten direkt angrenzend, verläuft die Aufschließungsstraße „Toffenstraße“. Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzt Wiesenfläche an und im Osten und Südosten befindet sich ein Wasserkraftwerk und der dazugehörige Kanal. Zudem befinden sich im Nahbereich Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie auch das Gasthaus „Duschenwirt“ und das Gewässer der Lammer.

*Abbildung 1: Orthofoto Planungsgebiet*

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 6.639 m2. Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 197 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 138 m.

## 1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

### Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

#### 1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsflächen und sind im Plan 1:500 dargestellt. Die Breite der Verkehrsflächen wird entsprechend dem Bestand festgelegt.

#### 1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die Toffenstraße (GP 326/1, 323/4 und 323/2 der KG 56216 Obergäu) erschlossen. Der Verlauf der Straße ist im beiliegenden Plan dargestellt.

#### 1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie beträgt grundsätzlich 3,0 m.
Im westlichen Bereich wurde der Abstand auf 5,0 m erweitert. Im Bereich des Wendehammers wurde der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie reduziert (siehe Plan).

#### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit.
Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gelenkt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.
**Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6**

#### 1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bezogen auf das natürliche Gelände gelten folgende max. Bauhöhen im gesamten Planungsgebiet:

| | |
|---|---|
| Oberste Firsthöhe: | 9,00 m |
| Oberste Traufenhöhe: | 7,00 m |
| Oberste Gesimshöhe: | 7,00 m |

#### 1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.
Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

## 1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

### zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

#### 1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

#### 1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):
Ab 3 Wohneinheiten sind Vorplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Bauplätze sickerfähig zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist zu minimieren.
Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):
Die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (BGBl. 1980 Nr. 315) sind zu berücksichtigen.
Besondere Festlegung (BF. 1.3.2c):
Ab 3 Wohneinheiten sind im Bereich der Zufahrten Deponiefläche für Schnee von mindestens 12 qm vorzusehen.
Besondere Festlegung (BF. 1.3.2d):
Die Bundeswasserbauverwaltung ist daher in den nachgeordneten verfahren einzubinden.

#### 1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

#### 1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Keine Festlegungen.

#### 1.3.5 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

#### 1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Besondere Festlegung (BF. 1.3.6):
Eine ungegliederte Länge von 16,0 m darf nicht überschritten werden.

#### 1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ist - unter Grundlage von § 4(2) BauTG - zu sichern. (*„... bauliche Anlagen sind mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird“.)* Daher werden folgende Richtlinien für die äußere architektonische Gestaltung festgelegt.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.7):
Dachform: Die bestehende, zeitlose Dachlandschaft mit geneigten Dachflächen ist, im Einklang mit den ROG-Zielen der *„Erhaltung einer regionalen Identität“ und einer „städtebaulichen Ordnung“,* weiterzuentwickeln. Satteldächer sind anzustreben.
Gut gegliederte Dachgaupen können angeordnet werden, wenn sie die Proportionen des Gebäudes berücksichtigen. Dachgaupen dürfen keinesfalls eine Außenabmessung in der Breite von 1,5 m (gemessen parallel zur Dachtraufe) überschreiten.
Für kleine Nebenbaukörper gilt diese Festlegung nicht.
Die Dachneigung wird bei Satteldächern mit 22 bis 28 Grad festgelegt.
Die Dachneigung kann in den nachgeordneten Verfahren, aus besonderen Gründen - wie z.B. Energieeffizienz bei Solar- oder Photovoltaikanlagen oder besondere Baukörperproportionen - abgeändert werden, wenn dadurch, im Sinne von § 4(2) BauTG, die *„baulich Anlage mit der Umgebung derart in Einklang gebracht werden kann, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird“.*
Dachdeckungsmaterialien dürfen nicht glänzend ausgeführt werden. Die gedämpften Farben können im Bereich von ziegelrot bis schwarz liegen.
Die Anordnung der PV-Elemente bei Hauptbaukörpern muss der Dachneigung entsprechen (keine Aufständerung). Bei Nebenbaukörpern können PV-Elemente frei angeordnet werden. Die Rahmen der PV-Elemente sind an die Farbe der Deckung der Hauptbaukörper anzupassen oder in schwarzer Farbe auszuführen (keine glänzenden Rahmen). Eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen muss ausgeschlossen sein.
Die Fassaden sind in den landschaftlichen Bestand einzubinden. Große Glasflächen sind mit Vogelschutzglas (ON-Regel 191040 – Kategorie A „hochwirksam“) auszustatten. Traditionelle Materialien wie Holz und Putz (z.B. Kalkzement -Mörtel usw. ), aber auch sensibel gewählte, nachhaltige, zeitgemäße Materialien (z.B. Silikatputz jedoch kein Kunststoff) können verwendet werden. In Abstimmung zu umgebenden Objekten sind matte, warme Pastellfarben bis zum gebrochenen Weiß anzustreben. Glänzende Oberflächen und kräftige, dominierende Farben sind nicht zugelassen.

Keine Festlegungen werden für folgende Punkte getroffen:

**1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen**

**1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote**

**1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen**

**1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten**

Besondere Festlegung (BF. 1.3.11):
Die maximale Bauplatzfläche darf pro Wohneinheit 700 m2 nicht überschreiten.

### 1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Besondere Festlegung (BF 1.3.12):

Die verpflichtenden Stellplätze sind nach der gültigen Gemeindeverordnung herzustellen. Bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes war die Stellplatzverordnung 2022 der Marktgemeinde Golling (GV-Beschluss 24.11.2022) gültig.

Keine Festlegungen werden für folgende Punkte getroffen:

**1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**

**1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

**1.3.15 Einfriedungen**

**1.3.16 Entsorgung**

**1.3.17 Immissionsschutz**

**1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

# 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

## GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

## 2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

*Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes „Duschen Ost“ aus dem Jahr 2000, erfolgt zur Anpassung an die aktuellen Gesetzeslage und an die aktuellen Bebauungsstandards der Gemeinde.*
*Zudem sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes Nachverdichtungen im Planungsgebiet ermöglicht werden, um den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 2(2)- „die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland“ - gerecht zu werden. Weiters sollen die neuen Bebauungsgrundlagen die Schaffung leistbaren Wohnraums erleichtern.*

*Abbildung 2: Südliches Planungsgebiet*

## 2.2 GRUNDLAGENERHEBUNG GEM. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

*Planungsgrundlagen müssen in Verfolgung des Zieles einer „städtebaulichen Ordnung“ gem. § 50(3) ROG 2009 für ein „Gebiet“ und nicht nur für einzelne Parzellen ermittelt werden. Daher beziehen sich die nachstehenden Planungsgrundlagen auf ein, im REK und im FWP behandeltes Gebiet, die auch maßgebend für das gegenständliche Planungsgebiet sind.*

### *2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen*

*Landesentwicklungsprogramm (LEP)*
*Das Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die im ROG allgemein gehaltenen Raumordnungsziele und -grundsätze als Leitlinien der Landesplanung und gliedert das Land in Gebiete unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im Hauptsiedlungsbereich noch Nebenzentrum, daher sind folgende Aussagen des LEP relevant:*

*Aussagen zur Freiraumentwicklung*
*- Schutz vor weiterer Besiedelung*
- *Hohe Bodenfunktionsbewertung*
- *Grünraum- und Wanderkorridore*
- *ökologisch bedeutsamen Flächen*
- *unversiegelten Flächen zum Klimaschutz*
- *für die Abflussregulierung benötigte Flächen*
- *Rohstoffvorkommen*
- *Zugänglichkeit von Gewässern und Seeufern*
- *hochwertige Waldflächen*
- *Sicherung von Grundwasservorkommen*
- *Ruhezonen der Alpenkonvention*
- *Naturlandschaften*

*- Voraussetzungen für touristische Entwicklung außerhalb Hauptsiedlungsbereich*
- *Übereinstimmung mit LEP-Freiraumzielen*
- *Tourismuskonzept der Gemeinde*
- *Keine Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild*
- *Fortentwicklung Strukturbestand*
- *Bodensparende Bauform*
- *schlüssiges Betriebskonzept*
- *Vertragliche Nutzungssicherstellung*
- *Sicherstellung Teilungsverbot*
- *Chalets nur im untergeordneten Ausmaß zulässig*

*Siedlungsentwicklung, für das gesamte Land*

*(1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren*
*(2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen*
*(3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"*
*(4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam*
*(5) Flächen über 2.000 m2 im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Mindestdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen*
*(7) Bei Neuausweisung für Baulandmodelle sind die Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen sowie Bauform und Dichte in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und Lage zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist zu erstellen. Bei Abschluss einer §18-Vereinbarung ist die Ausweisung nicht bilanzwirksam.*
*(8) Entwicklungen mit Chaletdörfern sind nur zulässig, wenn ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen für Wohnbau vorhanden sind, ein Teilungsverbot privatrechtlich vereinbarte wird und ein schlüssiges Betriebskonzept vorliegt.*
*(9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts und Freiraumentwicklung festzustellen sind und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.*
*(10) Neuansiedlung für Gewerbe (erhöhten Flächenbedarf und Verkehr/Emissionsaufkommen) soll bevorzugt in Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.*
*(11) Außerhalb von Freihaltezonen nur Weiterentwicklung für bestehende Betriebe bzw. für Betriebe mit Flächenbedarf <4ha. Entwicklung von Innen nach Außen und Verkehr sind zu berücksichtigen.*
*(12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.*

*Regionalprogramm*

*Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende generelle Zielsetzungen aus dem Regionalprogramm Tennengau relevant:*

- *Vermeidung der Zersiedelung*
- *Erhalten des Charakters der Landschaft*
- *Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt*
- *Minimierung von Nutzungskonflikten*

*<u>Räumliches Entwicklungskonzept</u>*
*Folgende Aussagen wurden in den standortbezogenen Festlegungen zur Pichlersiedlung/ Duschen getroffen:*

- *Primäre Nutzung: Wohnen*
- *Widmungsvoraussetzungen: Keine*
- *Erschließung:*

*- Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung*
*- Kanal: Ortskanal*
*- Oberflächenwässer: Versickerung über Eigengrund*
*- Verkehr: Gemeindestraße*
*- ÖV: Bushaltestellen im Einzugsbereich; BHF Golling nicht im Einzugsbereich*

- *Bauliche Entwicklung:*

*- Verdichtungen im Bereich einer GFZ bis 0,6 werden angestrebt*
*- bis 2 Geschosse*
*- Abweichende Werte und Differenzierungen von Höhen und Dichten im BBP möglich*

- *Rahmenbedingungen:*

*- Projektbezogene Berücksichtigung der Auflagen der Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ im Rahmen der Baubewilligung*
*- Festlegung von funktionsbezogenen Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei Verlust von funktionell hochwertigen Böden*

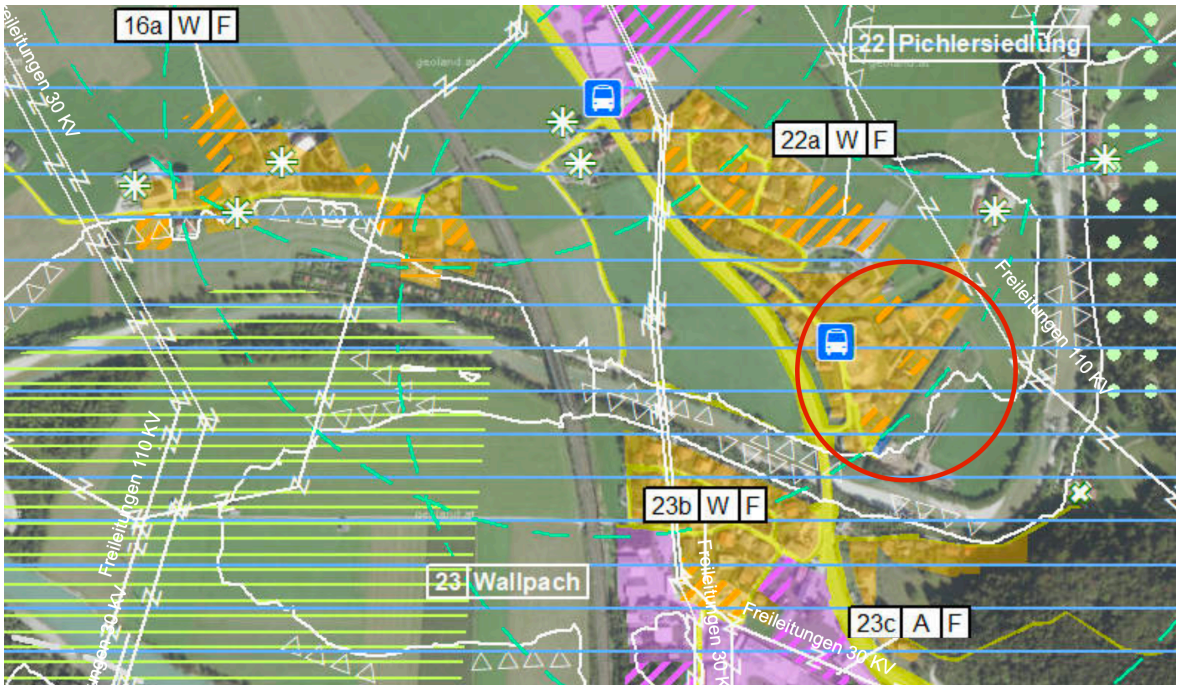



*Abbildung 3: Räumliches Entwicklungskonzept*

*Flächenwidmungsplan*

- *Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009*
- *Bauland – Ländliches Kerngebiet (LK) gem. § 30 (1) Zif. 4 ROG 2009*

*Bebauungspläne*

*Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan. Gegenständlich wird die 1. Änderung und Erweiterung durchgeführt.*

*Landschaftsstruktur und -bild*

*Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich Duschen. Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Wiesenflächen geprägt. Im Nahbereich befinden sich außerdem das Gewässer der Lammer, die B 159 sowie auch das Gasthaus Duschen. Eine geringfügige Einsichtigkeit ist von der B 159 in das Planungsgebiet gegeben.*

*Vegetation und Tierwelt*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut, es sind lediglich drei unbebaute Grundstücke vorhanden. Objekte des Naturschutzbuches, ex-lege- geschützte Bereiche oder kartierte Biotope sind nicht direkt vom Planungsgebiet betroffen. Östlich des Planungsgebiets grenzt der Kanal des Wasserkraftwerks an, welcher als Biotop kartiert und gem. § 24 NSchG geschützt ist. Amphibienwanderstrecken sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.*

*Erholungsnutzen und Grünflächen*

*Eine öffentliche Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Die Grünflächenausstattung ist im gegenständlichen Bereich grundsätzlich als gut einzustufen.*

*Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung*

*Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich Duschen und ist durch die bestehende Bebauung bereits anthropogen überprägt. Im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebiets grenzt der Kanal des Wasserkraftwerks an, welcher als Biotop kartiert und gem. § 24 NSchG geschützt ist.*

*Kulturgüter und Ortsbild*

*Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Grundsätzlich ist die Fläche des Planungsgebiets bereits überwiegend versiegelt. Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Wiesenflächen geprägt. Im Nahbereich befinden sich außerdem das Gewässer der Lammer, die B 159 sowie auch das Gasthaus Duschen. Aufgrund der Lage an der Landesstraße besteht eine geringfügige Einsichtigkeit in das Planungsgebiet.*

*Geologie*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Bebauungen unter gleichen Bedingungen sind dementsprechend bereits vorhanden. Massenbewegungen wurden gem. Sagis Ereigniskataster nicht verzeichnet.*

*Boden*

*Altlasten oder Verdachtsflächen sind nicht evident. Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es besteht daher lediglich eine Kartierung der Bodenfunktionen für den nördlichen Bereich. Gemäß Sagis ergeben sich folgende Werte der Bodenfunktionen für diesen Bereich:*
*Lebensraumfunktion: 3;*
*Standortfunktion: Keine Bewertung kartiert;*
*Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1- 3;*
*Abflussregulierung: 3- 5;*
*Pufferfunktion: 1- 3;*

*Land- und Forstwirtschaft*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Eine aktive landwirtschaftlich Hofstelle ist nördlich im Abstand von ca. 50 m vorhanden.*

*Wasser und Wasserwirtschaft*

*Trinkwasserschutz- oder -schongebiete sind auf der Fläche bzw. in deren Umfeld nicht vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich allerdings innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (ID: A1737153R158). Sowie auch geringfügig in der roten und gelben Gefahrenzone und dem HQ 300 Bereich der Bundeswasserbauverwaltung. Oberflächenwässer sind vorzugsweise vor Ort über zu versickern. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig. Die Infrastruktur für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden.*

*Naturräumliche Gefährdungen*

*Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV, jedoch geringfügig innerhalb Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung. Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich lt. Ereigniskataster nicht verzeichnet.*

*Lärm*

*Das Planungsgebiet befindet sich im Lärmeinflussbereich der ÖBB-Bahnstrecke sowie auch der B 159. Gem. dem Immissionskataster B + L Prognose 2025 befindet sich ein Teilflächen der GP 323/10 und 323/2 im Bereich von 50- 55 dB der Lden Zone Landstraßen und gem. dem Umgebungslärmkataster Zonen 2017 befinden sich Teilflächen der GP 323/10, 323/2, 323/9, 323/12 im Bereich von 55- 60 dB der Lden Zonen Eisbahnen. Das Bauland im Planungsgebiet wird der Widmungskategorie Ländliches Kerngebiet (LK) zugeordnet, welches gem. der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ dem Immissionsgrenzwert der Kategorie 4 zu zuordnen ist. Dementsprechend ist für das Planungsgebiet keine besondere Festlegung hinsichtlich des Immissionsschutzes notwendig.*

*Luft*

*Im gegenständlichen Abschnitt der B 159 (km 22,6) wurde gemäß dem Kfz-Lärmkataster für das Bundesland Salzburg für das Jahr 2015 ein JDTV von 4.000 Kfz festgestellt.*
*Gemäß der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ ist hinsichtlich der Schwermetallbelastung ist zu Straßen mit einem JDTV bis 10.000 ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Das Planungsgebiet befindet sich im Abstand von ca. 40 m zum Verkehrsträger. Die Bushaltestelle „Golling Pichler“ befindet sich im Gehwegabstand von ca. 70 m.*

*Sonstiges*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut.*

### *2.2.2 Verkehrserschließung*

*Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße „Toffenstraße“ (GP 323/4 und 323/2 der KG 56216 Obergäu) sowie auch über eine Privatstraße (GP 326/1 KG 56216) erschlossen. Die Bushaltestelle „Golling Pichler“ befindet sich im Gehwegabstand von ca. 70 m.*

### *2.2.3 Infrastruktur*

*Das Planungsgebiet ist bereits mit Wasser, Strom und Datenkabel erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.*

### *2.2.4 Struktur der Bausubstanz*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Umliegend grenzen Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Flächen an.*

### *2.2.5 Bestehende Bewilligungen.*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen sind daher nicht bekannt.*

## 2.3 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

*Die Analyse der oben angeführten Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:*

*Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm*

*Die Aussagen der übergeordneten Planungen wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Für diesen Bebauungsplan waren jedoch u.a. folgende Punkte zu überprüfen:*

- *Aufgrund der erhöhten Werte der Abflussregulierungsfunktion des Bodens gem. Sagis Bodenfunktionsbewertung werden gegenständlich Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen (BF 1.3.2a).*
- *Das Planungsgebiet ist nicht von Lebens- oder Grünraumkorridoren erfasst.*
- *Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut, ökologisch bedeutsame Flächen sind daher nicht vorhanden.*
- *Ein Rohstoffvorkommen ist im gegenständlichen Bereich nicht evident.*
- *Östlich des Planungsgebiets grenzt der Kanal des Wasserkraftwerks an, welcher als Biotop kartiert und gem. § 24 NSchG geschützt ist.*
- *Waldflächen, Ruhezonen der Alpenkonvention oder Naturlandschaften sind nicht vom Planungsgebiet betroffen.*
- *Es handelt sich gegenständlich um die Aktualisierung von Bebauungsgrundlagen für die Weiterentwicklung von Wohnraum. Damit soll eine kompakte Bebauung im Siedlungskörper entstehen.*
- *Es handelt sich nicht um eine touristische Entwicklung.*
- *Das Planungsgebiet befindet sich weder im Hauptsiedlungsbereich noch im Nebenzentrum.*
- *Gegenständlich werden Baugrundlagen zur Schaffung einer ortstypischen Bebauung im Siedlungsbereich Duschen aufgestellt (BF 1.3.7).*
- *Das Planungsgebiet befindet sich im fußläufigen ÖV-Einzugsbereich.*
- *Es handelt sich um die Schaffung neuen Wohnraums in einer bestehenden Siedlung, Chalets oder ein gewerblicher Betrieb sind nicht geplant.*
- *Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“.*
- *Der getroffenen Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan sichern eine ortstypische und harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.*
- *Aufgrund der bestehenden Bebauung im Planungsgebiets sind Rückzugsräume für Fauna und Flora nicht mehr vorhanden.*
- *Es ist ein Nahverhältnis zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle gegeben. Aufgrund von zukünftigen Bebauungen im Planungsgebiet bleibt jedoch die Zugänglichkeit der umliegenden Wiesenflächen und eine wirtschaftliche Grünlandkonfiguration erhalten. Ebenso entsteht ein Konfliktpotential nicht erst in Folge eine zukünftige Bebauung. Umliegende Einfamilienhäuser stehen bereits viel Näher zur Hofstelle.*

*Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan*

*Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für den gegenständlichen Bereich grundsätzlich Baulandfunktionen vor. Mit den gegenständlichen Festlegungen im Bebauungsplan wird die Weiterentwicklung von Wohnraum ermöglicht. Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde mit 0,6 festgelegt, da abweichende Werte und Differenzierung gemäß räumlichen Entwicklungskonzept im Bebauungsplan möglich sind. Damit soll die Umsetzung eines „flächenschonenden Umgangs mit Bauland“ und die Möglichkeit zur Nachverdichtung erfolgen. Mit den vorgegebenen Höhen ist eine Entwicklung bis zu zwei Geschossen möglich. Die Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ wird durch die BF 1.3.2b berücksichtigt. Zudem wird auch der hochwertige Boden hinsichtlich der Abflussregulierung im gesamten Planungsgebiet mit der BF 1.3.2a berücksichtigt.*

*Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet*

- *Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009 und*
- *Bauland – Ländliches Kerngebiet (LK) gem. § 30 (1) Zif. 4 ROG 2009 aus.*

*Bebauungspläne*

*Gegenständlich findet die 1. Änderung des Bebauungsplans „Duschen Ost“ statt.*

*Landschaftsstruktur, Erholungsnutzen und Grünflächen*

*Die ursprüngliche Landschaftsstruktur ist durch die bestehende Bebauung im Planungsgebiet und Umgebungsbereich nicht mehr gegeben. Der getroffenen Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan sichern eine ortstypische und harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, welche jedoch nicht dem Erholungszweck dient.*

*Tierwelt, Vegetation, Biotope*

*Aufgrund der bestehenden Bebauung im Planungsgebiets sind Rückzugsräume für Fauna und Flora nicht mehr vorhanden. Zudem haben sich die Voraussetzungen für die Entwicklung der ursprünglichen Vegetation stark geändert. Das Vorkommen von seltenen Arten bzw. von einer Relevanz für den Artenschutz ist daher auszuschließen. Der Biotopkataster weist keine entsprechenden Flächen aus.*

*Ortsbild und Kulturgüter*

*Die Siedlungsstruktur wird in diesem Teil des Gemeindegebietes, neben den ursprünglich dominanten landwirtschaftlichen Bauten, heute vorwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Weiterentwicklung und Verdichtung dieser Struktur sollen die Festlegungen in diesem Bebauungsplan sichern.*

*Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft*

*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Angrenzend sowie auch im Planungsgebiet wurden Gebäude unter gleichen Bedingungen errichtet. Eine Baugrundeignung ist aufgrund dieser Gegebenheiten anzunehmen. Diese Einschätzung ersetzt jedoch keine projektbezogenen, genaueren Untersuchungen im Rahmen der Baubewilligung. Aufgrund des hochwertigen Bodens im nördlichen Bereich werden funktionsbezogene Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan verordnet. Es ist ein Nahverhältnis zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle gegeben. Aufgrund von zukünftigen Bebauungen im Planungsgebiet bleibt jedoch die Zugänglichkeit der umliegenden Wiesenflächen und eine wirtschaftliche Grünlandkonfiguration erhalten. Ebenso entsteht ein Konfliktpotential nicht erst in Folge einer zukünftigen Bebauung. Umliegende Einfamilienhäuser stehen bereits viel Näher zur Hofstelle.*

*Wasser und Wasserwirtschaft*

*Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (ID: A1737153R158). Das Berücksichtigen wasserwirtschaftliche Auflagen wird daher im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet (BF 1.3.2 b). Zudem befindet sich das Planungsgebiet geringfügig in der roten und gelben Zone sowie überwiegend im HQ 300 Bereich der Bundeswasserbauverwaltung. Die Einbeziehung der Wasserwirtschaft wird im gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt (BF 1.3.2 d). Die entsprechenden Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.*

*Naturräumliche Gefährdungen*

*Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV ist nicht gegeben. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch geringfügig in der roten und gelben Zone der Bundeswasserbauverwaltung sowie überwiegend im HQ 300 Bereich der Bundeswasserbauverwaltung. Die Einbeziehung der Wasserwirtschaft wird im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet (BF 1.3.2 d). Aufgrund der Lage im Siedlungskörper und den umliegenden Geländeverhältnissen sind keine Problematiken zu erwarten.*

*Umweltsituation*

*Die Lärmsituation erfordert im gegenständlichen Bereich keine spezifischen Festlegungen im Bebauungsplan. Schallschutztechnische Gutachten liegen nicht vor und sind für diesen Bebauungsplan auch nicht erforderlich.*

*Infrastruktur*

*Das Planungsgebiet ist bereits mit Verkehrsflächen, öffentlichen Wasserleitungen, Strom und Telefon erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung gesichert (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.*

## 2.4 ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F

*Gem. § 3 ROG 2009 i.d.g.F. sind „bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind“.*
*Die o.a. Grundlagenerhebung und die daran anschließende Analyse bilden die Basis für die nachstehende Abwägung gem. § 3 ROG 2009. Diese Abwägung folgt dem strukturellen Gerüst von § 2 ROG 2009 (Raumordnungsziele und Raumordnungsgrundsätze) – sofern diese für den gegenständlichen Bebauungsplan relevant sind.*

***Raumordnungsziele gem. § 2(1) ROG 2009***
Gemäß § 2 (1) des ROG 2009 hat die Raumordnung u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Raumordnungsziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen,
Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
*Durch diesen Bebauungsplan soll der erforderliche Wohnraum in einer wachsenden Gemeinde, entsprechend der im REK verankerten Wachstumszielsetzungen geordnet werden. Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen, lediglich der Boden im nördlichen Bereich weist hohe Werte in der Abflussregulierungsfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden im gegenständlichen Bebauungsplan festlegt (BF 1.3.2a).*

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen,
um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.
*Aufgrund des bereits bestehenden Siedlungsgefüges bzw. der bestehenden Bebauung und den Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan, sind nur marginale Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.*

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben,
wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.
*Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen ist nicht gegeben.*

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft
ist sicherzustellen.
*Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle ist nördlich im Abstand von ca. 50 m vorhanden. Eine wirtschaftliche Konfiguration sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer zukünftigen Bebauung erhalten. Es entsteht kein Konfliktpotential in Folge einer zukünftigen Bebauung. Umliegende Einfamilienhäuser stehen bereits viel Näher zur Hofstelle.*

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
*Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von lokalen Betrieben. Der Abstand zu Gewerbeflächen ist gemäß der Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" ausreichend.*

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
*Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen und hat auf den Tourismus der Gemeinde keinen Einfluss.*

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und

f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.
*Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung der o.g. Punkte a) bis f) erstellt. Dieser Bebauungsplan konkretisiert – soweit dies in diesem Planungsschritt möglich ist – diese Vorgaben.*

8. Energieversorgung. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
*Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut. Es wird eine kompakte Bebauung im Siedlungskörper geschaffen und damit – im Bereich der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes – die Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieverteilung unterstützt.*

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
*Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum und ist damit Grundlage für die Entwicklung des Wohnungswesens im Sinne der ROG-Zielsetzungen.*

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.
*Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung dieses Punktes erstellt.*

***Raumordnungsgrundsätze gem. § 2(2) ROG 2009***
Gemäß § 2 (2) des ROG 2009 sind bei der Verfolgung der Raumordnungsgrundsätze u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Grundsätze zu beachten.

1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.
*Der Bebauungsplan sichert den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden durch die Festlegung der entsprechenden Bebauungsdichte sowie auch durch die Festlegung eines maximalen Flächenausmaßes pro Wohneinheit.*

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.
*Die angestrebte Wohnraumentwicklung innerhalb bereits bestehender Strukturen dient der Schaffung von kompakten Siedlungskörpern, der Verbesserung der Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur und dem „haushälterischen Umgang mit Grund und Boden“ gem. ROG - und ist daher von öffentlichem Interesse.*

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
*Der Bebauungsplan sichert die Verdichtung einer bestehenden Siedlung und trägt damit zur „Vermeidung von Zersiedelung“ bei.*

4. Verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes.
*Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen, lediglich der Boden weist hohe Werte in der Abflussregulierungsfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden durch Aufschließungs Vorschriften im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.*

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
*Eine Bushaltestelle ist im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes vorhanden. Durch die im BBP vorgesehene geordnete Bebauung in diesem Gebiet wird die Wirtschaftlichkeit des ÖV gestärkt.*

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
*Das REK nimmt Rücksicht auf das „Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“.*
*Der Bebauungsplan sichert eine ortsübliche Bebauung, wodurch die regionale Identität und der harmonische Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.*

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
*Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann in diesem Planungsschritt nicht umgesetzt werden, da die gegenständliche Fläche bereits als Bauland gewidmet ist.*
*Die Gemeinde kann aber durch entsprechende Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit den sparsamen Umgang mit Bauland ermöglichen.*

8. Sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer, erneuerbarer Energieträger.
*Neue, optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Es wird auf die OIB verwiesen. Dies, da sich diesbezügliche Standards kurzfristig ändern können, Bebauungspläne aber im Allgemeinen über Jahrzehnte rechtskräftig bleiben.*

9. Verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.
*Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Bushaltestelle im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.*

## 2.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

*Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes erfolgen auf Basis der Bestandsaufnahme, der Grundlagenerhebung (2.2), der Problemanalyse (2.3) und der Abwägungen (2.4). Der Flächenwidmungsplan, das Räumliche Entwicklungskonzept, sowie die Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente waren dabei zu berücksichtigen.*

### *2.5.1 Straßenfluchtlinien*

*Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Deren Linienführungen und Breiten entsprechen den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich.*
*Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind.*
*Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).*
*Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen bzw. wurden die Straßenfluchtlinien überwiegend vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.*
*Im Bereich der GP 323/11 wurde die Straßenfluchtlinie an die aktuellen Grundstücksverhältnisse angepasst. Entlang des Kanals wurde die Straßenfluchtlinie aufgrund der Verlegung des Wegs für Wartungsarbeiten entfernt und im Bereich der GP 323/2 an die neuen Gegebenheiten angepasst.*

### *2.5.2 Verlauf der Straße*

*Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt.*

### *2.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien*

*Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.*
*Der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie wurde überwiegend vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der GP 323/11, 323/2 und der östlichen Planungsgebietsgrenze wurde die Baufluchtlinie geringfügig verändert bzw. entfernt aufgrund der Verlegung des Gehwegs zur Kanalwartung. Im Bereich des Wendehammers wurde der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie gem. den Vorgaben des Bauamts festgelegt.*

*Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bebauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchtlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:*

*1.Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen udgl. Höchstens 20 cm;*
*2.Balkone, Erker udgl. Höchstens 1,50 m, dies jedoch nur in einer solchen Anzahl und in einem solchen Ausmaß, dass sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, in Verkehrsflächen überdies nur dann, wenn diese mehr als 12 m breit sind;*
*3.Vordächer (Dachvorsprünge), Hauptgesimse höchstens 1,50 m;*
*4.Schutzdächer für die Umgebung des Baues (Eingang, Zugang entlang der Außenwände) höchstens 1,50 m, wenn es jedoch ein besonderer Schutzzweck erfordert, bis zu 3 m;*
*5.Werbezeichen bis zu 3 m;*
*6.Freitreppen und Rampen zu Eingängen im Erdgeschoß innerhalb der Grenzen des Bauplatzes höchstens 1,8 m.*
*Ein Vortreten solcher Bauteile in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes ist jedoch nur insoweit zulässig, als ein Mindestabstand von 3 m verbleibt.*

### *2.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen*

*Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (ROG 2009 i.d.g.F.) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer homogenen, ortstypischen Bebauung. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird im Planungsgebiet über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,5 festgelegt. Im REK werden Verdichtungen im Bereich einer GFZ von max. 0,6 angestrebt. Im gegenständlichen Bebauungsplan wird die Baudichte gegenüber dem Bestand erhöht. Damit soll die Umsetzung eines „flächenschonenden Umgangs mit Bauland“ und die Möglichkeit zur Nachverdichtung erfolgen.*
*Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 56(3) ROG 2009 ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.*
*Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.*
*Nicht zur Geschoßfläche zählen:*
*a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;*
*b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;*
*c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.*

*Weitere Definitionen zur Dichteberechnung gem. ROG 2009*

** Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.*

** Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.*

** In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:*

** für Garagen oder überdachte Abstellplätze: höchstens 15 m2 je Pflichtstellplatz bzw. 20 m2 je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz) bei Wohnbauten und sonstigen Bauten*

** für überdachte Fahrradstellplätze: höchstens 2 m2 je Pflichtstellplatz. (Bei Wohnbauten und sonstigen Bauten ansonsten 4 m2 je Wohnung.)*

** Bei Wohnbauten für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m2.*

** Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüberhinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.*

### *2.5.5 Bauhöhen*

*Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.*

*Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsübliche Höhe. Im bestehenden Bebauungsplan wurden max. zwei Geschosse festgelegt. Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben ist die Festlegung über die Geschossanzahl nicht mehr möglich. Es werden daher exakte Höhen festgelegt, die jedenfalls zwei Geschosse zulassen.*

*Bei der Festlegung der Gebäudehöhen war dem „sparsame Umgang mit Grund und Boden“, aber auch „gesundheitlichen Aspekten“ (Belichtung) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer harmonischen, ortstypischen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur zu entsprechen.*

*Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.*

*Anmerkung: Unter „Gesims“ ist ein waagrecht liegender, schmaler, profilierter Bauteil, der über die Fassade vorstehend diese gliedert oder vor Regen schützt oder beides zu verstehen (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080).*

*„Oberste Dachtraufe“: Das ist der untere, waagrechte Rand eines geneigten Daches, über den das Regenwasser abtropft („Regenabtropfkante“ – vgl VwGH 22.10.2008, 2005/06/0230).*

### *2.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe*

*Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.*

## 2.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009

### *2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften*

*Die Hinweise auf die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sollen einen frühzeitigen planerischen Zugang zu den ortsspezifischen Gegebenheiten ermöglichen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet geringfügig in der gelben und roten Gefahrenzone sowie auch im HQ 300 Bereich der Bundeswasserbauverwaltung.*
*Aufgrund der hohen Funktionalitätswerte bei der Abflussregulierungsfunktion wurden Festlegungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Beispielsweise soll durch die Verwendung von Gittersteinen bei Stellplätzen die Regenwasserversickerung unterstützt und die Flächenversiegelung vermindert werden.*

### *2.6.5 Bauweise*

*Die Festlegung der offenen Bauweise erfolgt entsprechend dem Bestand bzw. der ortstypischen Bebauung.*

### *2.6.6 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten*

*Die Festlegung von Höchstlängen wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geringfügig reduziert. Der bestehende Bebauungsplan legt 20,0 m fest. Diese Länge wurde jedoch im Planungsgebiet nicht konsumiert. Um eine ortstypische Bebauung fortzuführen, wurde die Höchstlänge auf 16,0 m reduziert.*

### *2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung*

*Es ist die Aufgabe eines Bebauungsplanes, eine „städtebauliche Ordnung“ im Sinne des ROG 2009 zu ermöglichen, eine „Einheit in der Vielheit“ zu bewirken. Eine „städtebauliche Ordnung“ erfordert aber auch Gestaltungsregeln. Dazu war abzuwägen:*
*Die Festlegung der Dachform und der Dachneigung erfolgte, um eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur zu sichern. Die Dachlandschaft mit der zeitlosen alpinen Satteldachform prägt das Ortsbild und erlaubt selbstverständlich auch eine Architektur auf der Höhe der Zeit. Die Vorgaben von Dachform und -neigung wurden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Weiters sollen die Festlegungen auf matte, gedämpfte Farben eine harmonische Einbindung der Bauten in das Ortsbildes sichern. Innerhalb dieses Rahmens ist eine breite Vielfalt an zeitgemäßen Gestaltungsmöglichkeiten möglich. Mit diesen Festlegungen wird den ROG-Zielen zur Entwicklung und Erhaltung einer „regionalen Identität“ und einer „städtebauliche Ordnung“ entsprochen.*

### *2.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten*

*Die Festlegung sichert den haushälterischen Umgang mit Bauland.*

### *2.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze*

*Die Vorgaben hinsichtlich des Stellplatzschlüssels wurden an die aktuellen Regelungen der Marktgemeinde angepasst. Damit soll die Parksituation verbessert und eine einheitliche Regelung in der gesamten Marktgemeinde umgesetzt werden.*

## 2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

*Das Planungsgebiet ist bereits vollkommen aufgeschlossen.*